

MAANVUOKRASOPIMUS

1. JOHDANTO

Maanvuokrasopimus liittyy Soveliuksen apurahaston esitykseen lahjoittaa Bio Huvimylly rakennus Raahen kaupungille. Rakennuksesta on laadittu erillinen, kaupunginvaltuuston 20.3.2023 § 34 hyväksymä lahjakirja.

1.1 Sopijapuolet

Vuokranantaja: Soveliuksen apurahasto
Y-tunnus 0189391-2
Rantakatu 40, 92100 Raahe

Vuokralainen: Raahen kaupunki, Y- tunnus 1791817-6
PL 62, 92101 Raahe

Vuokralainen on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) on säädetty.

1.2 Vuokra-alue

Noin 1200 m² suuruinen karttaliitteeseen merkitty alue Raahen kaupungin 3. kaupunginosan korttelissa 9 sijaitsevasta tontista nro 12, (kiinteistötunnus 678-3-9-12) osoitteessa Kauppakatu 27, Raahe.

Tontti nro 12 on ympäristöministeriön 14.3.1986 vahvistaman asemakaavan mukaista asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta, AL-1.

2. VUOKRA-ALUEEN KÄYTTÖ

2.1 Käyttötarkoitus

Vuokra-alue luovutetaan käytettäväksi maanvuokralain (258/66) 5 luvun tarkoittamalla tavalla elokuvateatterirakennuksen alueeksi siten kuin käyttötarkoituksesta on asemakaavassa määrätty.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että hänellä on kaikki toimintaansa tarvittavat viranomaisluvut ja että hän noudattaa lainsäädännön ja viranomaisten mahdollisesti asettamia vaatimuksia ja määräyksiä.

Vuokralainen ei saa rakentamistoimenpiteillä eikä muillakaan toimenpiteillä aiheuttaa vuokranantajalle tai kolmansille vahinkoa tai haittaa.

2.2 Rakentaminen

Vuokra-alueella sijaitsee kokonaisalaltaan noin 481 m² suuruinen elokuvateatterirakennus Bio Huvimylly.

Rakennus on osoitettu kaavamerkinnällä sh eli suositellaan säilytettäväksi historiallisena tai kaupunkikuvaan sopeutuvana rakennuksena. Lisäksi rakennus on suojeltu vuonna 2011 rakennusperintölain (498/2010) ja rakennussuojelulain (60/1985)

nojalla.

2.3 Kunnossapito ym. Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan rakennusten ja vuokra-alueen kunnossapidosta, siisteydestä ja turvallisuudesta.

2.4 Maaperän ja pohjaveden pilaamiskielto

Ympäristönsuojelulain (527/2014) 139 §:n mukaisesti vuokranantaja toteaa, että vuokra-alueella on aiemmin toiminut elokuvateatteri. Vuokranantajan toimesta ei ole vuokrasopimuksen solmimisen yhteydessä tutkittu, onko vuokra-alueella ympäristönsuojelulaissa tarkoitettuja jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan siitä, että vuokra-alue ei vuokralaisen toimesta eikä muutoinkaan pilaannu. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on kuitenkin vuokra-aikana ympäristönsuojelulain (527/2014) 16 tai 17 § tarkoittamalla tavalla pilaantunut, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan alueen puhdistamisesta siten kuin ympäristönsuojelulain 14 luvussa säädetään.

Mikäli vuokralainen laiminlyö tässä tarkoitetun velvollisuutensa, vuokranantajalla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Vuokralainen on ympäristönsuojelulain 134§:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on päässyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumista.

2.5 Alivuokraus

Vuokralaisella on oikeus alivuokrata tai muutoin luovuttaa, kuten tapahtumakohtaiseen käyttöön, vuokra-alue tai osa siitä Raahen kaupungin hyväksymälle kolmannelle osapuolelle.

Vuokralainen vastaa alivuokralaisen ja tilapäisen käyttöoikeuden haltijan vuokra-alueelle tai sen osalle mahdollisesti aiheuttamasta vahingosta ja tämän vuokrasopimuksen ehtojen noudattamisesta.

2.6 Katselmukset

Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia sen selvittämiseksi, ovatko vuokra-alue ja sillä sijaitsevat rakennukset sopimuksen mukaisessa kunnossa ja noudatetaanko tämän sopimuksen määräyksiä myös muutoin. Katselmuksesta tulee ilmoittaa ennalta vuokralaiselle.

2.7 Johtojen ym. sijoittaminen

Vuokralainen on velvollinen sallimaan Raahen kaupungin osoittamien yhdyskuntaa tai kiinteistöä palvelevien tarpeellisten johtojen, laitteiden yms. ja niiden kiinnikkeiden sijoittamisen vuokra-alueelle, sen yli ja sillä sijaitseviin rakennuksiin, sillä edellytyksellä, että johdon, putken, laitteen tms. omistaja, haltija tai rakentaja on ennen tässä tarkoitetun toimenpiteen suorittamista tehnyt vuokralaisen kanssa sopimuksen suoranaisten haitan tai vahingon korvaamisesta.

3. VUOKRASUHTEEN KESTO

3.1 Vuokra-aika Vuokra-aika alkaa __/__/2023 ja päättyy ___/___/2053 (30 vuotta).

3.2 Uudelleenvuokraus

Vuokralaisella on etuoikeus kohdassa 3.1 mainitun vuokrakauden päättyessä saada vuokra-alue välittömästi uudelleen vuokralle samaan käyttötarkoitukseen edellyttäen, että:

- a) vuokralainen on täyttänyt kaikki tämän sopimuksen mukaiset velvoitteensa;
- b) vuokra-alue on muutoinkin tarkoitus vuokrata vastaavaan käyttötarkoitukseen; ja
- c) vuokralainen on ilmoittanut kirjallisesti vuokranantajalle yhtä vuotta ennen vuokrakauden päättymistä haluavansa käyttää tässä tarkoitettua etuoikeuttaan.

Vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokralaiselle, milloin tämä sitä pyytää, hyvissä ajoin ennen yllä mainitun vuokralaiselle asetetun määräajan päättymistä, tullaanko vuokra-alue vuokraamaan vastaavaan käyttötarkoitukseen.

Vuokranantaja ja vuokralainen päättävät maanvuokrasopimuksen ehdoista uudelleenvuokraamisen yhteydessä.

4. MAKSUT

4.1 Vuokra

Vuokralainen maksaa vuokranantajalle vuotuista vuokraa, joka on 1584 euroa (perusvuokra).

Vuokra maksetaan kalenterivuositain viimeistään joulukuun 31. päivänä vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokra tarkistetaan jokaisen vuokramaksun yhteydessä.

4.2 Indeksiehto

Vuokra on sidottu elinkustannusindeksiin seuraavasti:
Kohdan 4.1 mukaista vuosivuokraa (perusvuokra) muutetaan virallisen elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti. Vuokran muutoksen suuruus ilmenee, kun perusindeksiä verrataan tarkistusindeksiin. Mikäli tarkistusindeksin luku on korkeampi tai alempi kuin perusindeksin luku, vuokraa korotetaan tai alennetaan vastaavasti.

Tarkistettu vuosivuokra lasketaan seuraavasti:
Perusindeksinä on maaliskuun 2023 indeksiluku, joka on 2282.
Tarkistusindeksi on kunkin vuoden lokakuun indeksiluku.
Tarkistettu vuosivuokra saadaan, kun tarkistusindeksi jaetaan perusindeksillä ja kerrotaan perusvuokralla.

4.3 Maksamattomat vuokrat

Jos tämä vuokrasopimus siirretään kolmannelle osapuolelle, uusi vuokralainen on velvollinen maksamaan myös ne vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka häntä edeltänyt vuokralainen on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin 3 vuodelta.

5. LUNASTAMINEN

5.1 Vuokranantajan takaisinottovelvollisuus

Vuokrasuhteen päätyttyä vuokranantaja on velvollinen ottamaan

vuokralaisen omistaman vuokra-alueella sijaitsevan, edellä kohdassa 2.2 tarkoitetun rakennuksen tai muun alueelle rakennetun rakennuksen, laitteen tai laitoksen vastaan.

Vuokrasopimuksen lakkaamisen seurauksena tehtävässä rakennuksen ja tarpeiston luovutuksessa vuokranantaja on velvollinen korvaamaan vähintään 80 % niiden takaisinluovutushetken täydestä arvosta. Jos korvauksen suuruudesta ei saavuteta yksimielisyyttä, käytetään korvauksen määrittelyssä yhtä tai kahta ulkopuolista arvioitsijaa.

6. MUUT SOPIMUSEHDOT

6.1 Vahinkotapahtuma

Mikäli vuokra-alueella oleva rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa joko kokonaan tai osittain, vuokralaisella ei ole velvollisuutta rakentaa tuhoutuneen tilalle entistä vastaavaa rakennusta.

Vuokralainen vastaa vakuutuksen ottamisesta rakennukseen ja vuokra-alueeseen.

6.2 Kadun kunnossa ja puhtaanapito

Vuokralaisen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana vuokra-alueeseen rajoittuva katu määräytyy sen mukaan kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta (669/78) on säädetty sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.

Milloin vuokra-alueen kohdalla olevaa katua ei ole säädettyssä järjestyksessä luovutettu yleiseen käyttöön, mutta sitä kuitenkin käytetään yleiseen liikenteeseen, vuokralainen on velvollinen huolehtimaan kunnossa- ja puhtaanapidosta kuten yleiseen käyttöön luovutettujen katujen osalta on säädetty ja määrätty, ellei toisin ole sovittu.

Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungin niin vaatiessa tämän pykälän mukaan vuokralaiselle kuuluvan kunnossa- ja puhtaanapidon kaupungin tehtäväksi todellisia kustannuksia ja yleiskuluja vastaavasta korvauksesta, jonka päättää kaupunki.

Vuokralainen vastaa vuokra-alueen rajan ja kadun ajoradan välissä olevan katualueen kesäkunnossapidosta.

6.3 Vuokraoikeuden siirto

Vuokralaisella on oikeus siirtää vuokraoikeus vuokranantajaa kuulematta kolmannelle.

Se, jolle vuokraoikeus on siirretty, on velvollinen ilmoittamaan siirrosta vuokranantajalle kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun siirto on tapahtunut. Ilmoituksen oheen on liitettävä jäljennökset siirtoasiakirjoista.

Siirronsaaja on velvollinen kirjauttamaan oikeutensa siten kuin maakaassa (540/95) säädetään.

6.4 Viivästyskorko

Mikäli vuokran tai muun tähän sopimukseen perustuvan maksun

maksaminen viivästyy, erääntyneille saataville maksetaan korkolain (633/82) 4§:n mukainen viivästyskorko eräpäivästä lukien.

6.5 Sopimuksen purkaminen

Sopijapuolella on oikeus purkaa sopimus maanvuokralaissa (258/66) mainituilla perusteilla.

Maanvuokrasopimus purkautuu, mikäli vuokra-alueella oleva rakennus tuhoutuu vahinkotapahtumassa kokonaan. Mikäli rakennus tuhoutuu osittain korjauskelpoisessa laajuudessa, vuokralaisella on oikeus ennallistaa rakenteet tuhoutumishetken rakennusteknistä tasoa vastaavaksi ja vuokrasopimus pysyy tällöin voimassa edelleen. Vuokralainen vastaa vuokra-alueen siistimisestä kummassakin edellä mainitussa tilanteessa.

6.6 Lisäehdot

Vuokralainen on velvollinen noudattamaan jätelakia ja sen nojalla annettuja, kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

Vuokralainen on velvollinen liittämään rakennuksensa sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoihin ja mahdolliseen lämpöjohtoverkostoon voimassa olevia liittymismaksuja vastaan.

Vuokralaisen tulee vaadittaessa aidata vuokra-alue siistillä, molempien sopijapuolten hyväksymällä, vuokralaisen ja vuokranantajan alueen läpikulun estävällä aidalla tai aidoilla. Aitaan ei saa ilman kaupungin lupaa kiinnittää muita mainoksia kuin vuokra-alueella sijaitsevan liikkeen tai muun aktiivisen toimijan nimi ja tunnus.

Vuokra-alueella tulee säilyttää maisemallista arvoa omaavaa puustoa. Puiden käsittelystä ja mahdollisesta uudistamisesta sovitaan kirjallisesti erikseen vuokranantajan ja vuokralaisen kesken maastokatselmuksessa. Lisäksi voidaan edellyttää maisematyölupaa kaupungin lupa- ja valvontajaostolta.

Vuokra-alueelle on vuokranantajan niin vaatiessa rakennettava tilat muuntamoa ja kaapeleita varten erikseen sovittavaa korvausta vastaan.

Selvytyden vuoksi todetaan, että tällä maanvuokrasopimuksella ei rajoiteta millään tavalla vuokranantajan oikeutta käyttää tontin numero 12 vuokra-alueen ulkopuolista maa-aluetta parhaaksi katsomaansa ja kaavamääräysten sallimaan tarkoitukseen.

Jos vuokralainen rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta sekä lisäksi sopimussakkoa enintään viiden (5) vuoden vuokran määrän.

6.7 Erimielisyyksien selvittäminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan Oulun käräjäoikeudessa.

6.8 Sopimuksen voimaantulo

Tämä sopimus tulee voimaan vuokranantajan osalta heti ja Raahen kaupungin osalta sitten, kun Raahen kaupungin vuokrasopimuksen

hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) samansisältöistä kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

6.9 Allekirjoitukset

Raahessa _____. päivänä _____ kuuta 2023.

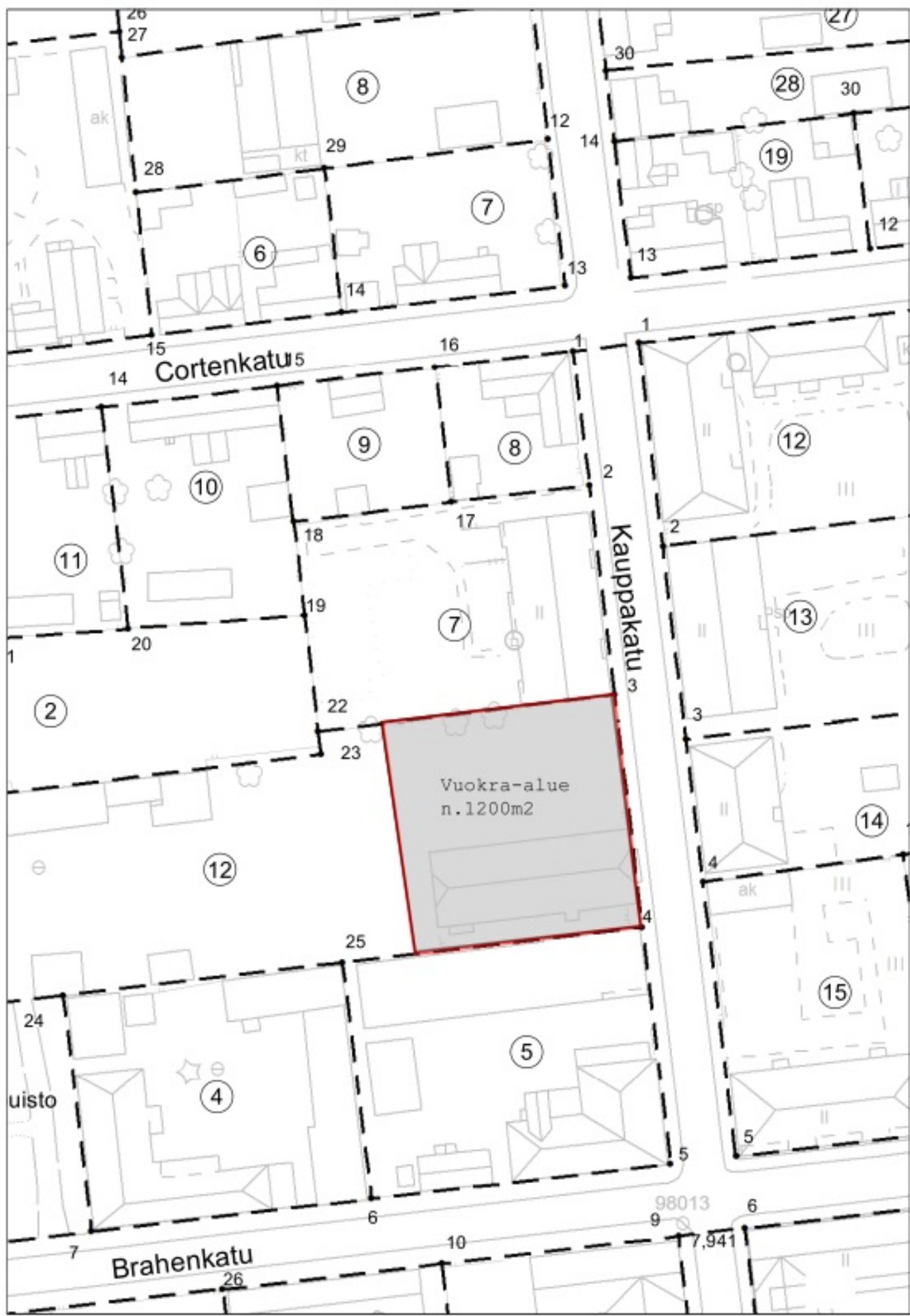
Vuokranantaja

Vuokralainen

Soveliuksen apurahasto

Tekninen johtaja
Raahen kaupunki

kaupungeodeetti
Raahen kaupunki



Cortenkatu 5

Kauppakatu 3

Brahenkatu

Vuokra-alue
n. 1200m²

uisto

98013

7,941

ak

kt

ak